



§ 255

Toimitilatonttien vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistaminen (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontit 20026/8 ja 12)

HEL 2022-003634 T 10 01 03

Länsisatamankatu 20a ja b

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa Jätkäsaarella sijaitseville toimitilatonteille 20026/8 (Länsisatamankatu 20a, 5 800 k-m², 1 556 m²) ja 20026/12 (Länsisatamankatu 20b, 9 450 k-m², 1 143 m²) seuraavat vuokrausperiaatteet:

- vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,62 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- vuosivuokra toimistokäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 26,84 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontit voidaan vuokrata 31.12.2051 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Päätös

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitys

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maka / Make
Varauksenhaltijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainituille tonteille vahvistetaan seuraavat myyntiperiaatteet:

- vuokralaisella tai tämän määrämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöönotetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33,67 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12272 ja tonttijaon nro 13232 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittujen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekvän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

L1120-119 ja L1120-120

Tiivistelmä

Jätkäsaarella sijaitseville toimitilatonteille 20026/8 ja 12 esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 20026/8 on varattu Vastint Hospitality B.V:lle ja sille on tarkoitus toteuttaa Marriot –brändin Residence Inn –konseptin mukainen hotelli.



Tontin vuokra perustuisi pääoma-arvoon 525 e/k-m² (25,62 e/k-m², elinkustannusindeksi 1951 = 100).

Tontti 20026/12 on varattu Keskinäinen koy Sophialle ja sille on tarkoitus toteuttaa liike-, palvelu- ja toimistorakennushanke. Tontin vuokra perustuisi pääoma-arvoon 550 e/k-m² (26,84 e/k-m², elinkustannusindeksi 1951 = 100).

Lisäksi molempien tonttien myyntihinta perustuu asemakaavan KL-1 merkinnän mukaiseen pääoma-arvoon 690 e/k-m² (33,67 e/k-m², elinkustannusindeksi 1951 = 100).

Esittelijän perustelut

Tontin 20026/8 hotelli

Hanke ja varaus

Vastint Hospitality B.V.:n tarkoituksena on toteuttaa tontille 20026/8 noin 5 800 k-m²:n suuruinen hotelli, johon on alustavasti suunniteltu noin 124 huonetta ja monipuolisia yleisiä tiloja, kuten julkinen aula, aamiaisalue, kuntosali ja kokoustiloja. Hakija rakennuttaa ja tulee omistamaan hotellin, ja hotellin operaattorina tulee toimimaan Marriot –brändin Residence Inn –konseptin hotelli.

Vastint Hospitality B.V on Vastint Group:iin kuuluva kansainvälinen kiinteistöalan yritys, joka on toteuttanut kymmeniä hotellihankkeita ympäri Eurooppaa, ja sillä on siten pitkä kokemus vastaavien hotellien toteuttamisesta. Vuoden 2018 lopussa Vastintilla oli noin 1 000 000 m² vuokrattavia tiloja ja 1 600 000 m² projekteja suunnitteilla.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 (§ 47) varata Vastint Hospitality B.V:lle kyseisen toimitilatontin hotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka (tonttivaraus). Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.3.2022 esittää elinkeinojaostolle, että varausta jatkettaisiin 31.12.2022 saakka.

Tontin vuokran määräytyminen

Tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,62 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 525 e/k-m², ja vuosivuokraksi 5 800 k-m²:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi noin 152 237 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.



Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation oy 30.12.2021).

Tontin 20026/12 toimisto

Hanke ja varaus

Tontille 20026/12 on tarkoitus toteuttaa noin asemakaavan osoittaman 9 450 k-m²:n suuruinen toimistohanke. Tontin alkuperäiset varauksen-saajat Haahtela-rakennuttaminen Oy ja Ritz Capital Oy ovat perusta-neet Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophian, jonka nimissä hanketta edistetään, ja jolle tontti tullaan myöhemmin vuokraamaan.

Haahtela-rakennuttaminen Oy on rakennushankkeiden projektinjohto-palveluun ja rakennustyömaiden johtamiseen erikoistunut suomalainen konsulttitoimisto, joka kuuluu Haahtela-yhtiöt konserniin. Haahtelalla työskentelee noin 160 työntekijää ja konsernin liikevaihto on noin 24 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on ollut yli 40 toimintavuotensa aikana noin 135 toteutettua tai suunnitteilla olevaa rakennushanketta yhteisarvol-taan yli 2,5 miljardia euroa.

Ritz Capital Oy on suomalainen kiinteistökehitykseen ja -konseptointiin erikoistunut yritys, jonka ydinosaminen painottuu vaativiin ja monipuoliin kehityshankkeisiin pääkaupunkiseudulla. Yhtiö toteuttaa hankkeita tyypillisesti yhdessä rakennusliikkeen, projektinjohtopalvelukonsultin ja institutionaalisten sijoittajien kanssa. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2020 noin 123 000 euroa ja siinä työskentelee kaksi henkilöä.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 (§ 46) varata Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle ja Ritz Capital Oy:lle kyseisen toimiti-latontin hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka (tontti-varaus). Lisäksi elinkeinojaosto päätti 7.2.2022 (§ 3) jatkaa varausta myöhemmin perustetulle Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophialle 31.12.2022 saakka.

Tontin vuokran määräytyminen

Tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra toimiti-tokäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkus-tannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 26,84 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 550 e/k-m², ja vuosivuokraksi 9 450 k-m²:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi noin 259 852 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.



Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation oy 30.12.2021).

Kaava- ja tonttitiedot

Tontit on asemakaavassa nro 12272 (2016) osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontin 20026/8 pinta-ala on 1 556 m² ja rakennusoikeus 5 800 k-m².

Tontin 20026/12 pinta-ala on 1 143 m² ja rakennusoikeus 9 450 k-m².

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunki (C2) –alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

Tonttien vuokrausperiaatteet

Esitetään tonttien vuokrausperiaatteiden vahvistamista siten, että tontit voidaan vuokrata yritystontit-tiimin päällikön erillisellä päätöksellä hakijoille 31.12.2051 saakka, jotta lyhytaikainen vuokraus ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan tehdä ripeästi, kun hanke on valmis etenemään.

Tonttien vuokraaminen hakijoille perustuu näiden kanssa käytyihin neuvotteluihin ja varauspäätöksiin. Tontit ovat olleet pitkään avoimesti haettavissa kaupungin nettisivuilla ja lisäksi niitä on markkinoitu useilla kansainvälisillä kiinteistömessuilla.

Hankkeet soveltuvat hyvin tonteille ja neuvottelut hankkeista on aloitettu ennen nykyisiä tontinluovutuslinjauksia, joten vuokraaminen ilman erillistä julkista hakua on perusteltua. Toteutuessaan hankkeet edistävät alueen rakentamista, kehittämistä, ja hankkeet ovat kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukaisia.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tonttien vuokraamista.

Tonttien myyntiperiaatteet

Tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin esitetään osto-oikeusehtoa:



”vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöönnotetuksi.

Tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin

”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33,67 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12272 ja tonttijaon nro 13232 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittujen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekävän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.”

Tonttien myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu edellä mainitulla arviokirjalla. Myyntihinta on vuokraushintaa korkeampi, koska kaavamerkintä KL-1 mahdollistaa myös asuntojen rakentamisen 15 %:lle kerrosalasta edellä selostetulla tavalla. Myyntihinta 690 e/k-m² on painotettu keskiarvo 15 % mahdollisen asuinkerrosalan ja 85 % liike- yms. kerrosalan välillä.

Tällä hetkellä tontin 20026/8 myyntihinta olisi noin 4 002 000 euroa (5 800 k-m² x 690 e/k-m²) ja tontin 20026/12 noin 6 520 500 euroa (9 450 k-m² x 690 e/k-m²).

Tonttien myyntiä koskevien linjausten noudattaminen

Osto-oikeusehdon lisääminen maanvuokrasopimukseen on perusteltua, koska kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 5) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaan hotelli- ja toimistotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä, ja vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä. Lisäksi tontit ovat kaavallisesti loppuun jalostettuja, eikä myynnille ole esteitä. Tonttien varauspäätöksissä on myös alustavasti todettu, että tontit luovutetaan lähtökohtaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiin-



26.04.2022

Asia/14

teistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kuntontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yli 3 000 kerrosneliometriä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Päätös

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitys

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maka / Make
Varauksenhaltijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta